

자료제공 : 2024. 2. 5.(월)

이 보도자료는 2024년 2월 5일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 미래공간기획관 공공개발사업담당관

※ 코레일·SH공사 공동배포

공공개발사업담당관	강성필	2133-9435
용산입체도시추진팀장	장승권	2133-9436
담당자	전정훈	2133-9437
	김수현	2133-9439

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 11쪽

용산국제업무지구 '25년 착공... 사업부지 100% 녹지 확보한 친환경 수직도시로

- 세계 최초 45층 건물 있는 1.1km 스카이트레일... 공공기관 주도 개발로 사업 안정성 확보 -

- 서울시, 용산국제업무지구 개발계획(안)... 올 상반기 구역지정, '25년 기반시설 착공
- 사업부지면적 '100%' 맞먹는 50만 m^2 입체녹지 확보, 45층 공중 있는 '스카이트레일'
- '도시혁신구역 또는 특별건축구역' 추진... '국제업무존' 최대 용적률 1,700% 랜드마크
- 모든 생활 도보권 내에서 가능한 '콤팩트시티'... 개발이익 공공배분 유도해 공익성 담보
- 오 시장 "용산국제업무지구, 구도심 융·복합 및 고밀 개발의 '글로벌 스탠다드' 될 것"

☐ 서울 도심(사대문·여의도·강남) 삼각편대 정중앙에 잠들어 있었던 '용산국제업무지구'가 10년 만에 깨어난다. 내년 기반시설 착공에 들어가 빠르면 2030년 초에 입주를 시작한다.

☐ 최대 용적률 1,700%, 높이 100층 내외 랜드마크가 들어서고 저층형 개방형 녹지·벽면녹화 등으로 사업부지 면적(49.5만 m^2) 100%에 맞먹는 약 50만 m^2 의 녹지가 조성된다. 뉴욕 최대 복합개발지인 허드슨야드(Hudson Yards) 4.4배 규모의 세계 최대 규모의 수직도시가 서울 한복판에 탄생하는 것이다.

- 서울시는 이 같은 내용을 골자로 「용산국제업무지구 개발계획(안)」을 마련, 올해 상반기 구역지정을 목표로 본격적인 사업 추진에 들어간다고 5일(월) 밝혔다. 2025년 하반기 기반시설 착공을 시작으로 2030년대 초반에는 입주가 시작될 것으로 예상된다.
- 개발계획(안)은 시와 사업시행(예정)자인 코레일·SH공사가 함께 마련했다. 용산국제업무지구는 2010년 도시개발구역으로 지정된 이후 2013년 자금 부족·국제금융위기 등으로 구역지정이 해제됐으나 이번 계획을 통해 만 10년 만에 다시 빛을 보게 됐다.
- ‘용산국제업무지구 개발’은 서울을 글로벌 탑5 도시로 올려놓기 위해 시가 추진 중인 ‘도시공간 대개조’의 핵심 프로젝트로, ▲비욘드 존링(Beyond Zoning) ▲보행일상권 ▲도시·건축디자인 혁신 ▲정원도시 서울 등 도심복합개발을 위해 마련한 혁신전략이 한꺼번에 적용되는 최초 사례이기도 하다.
- 실제로 세계 대도시 중에서도 도심부에서 50만 m^2 에 이르는 융복합 도시개발이 이뤄진 사례는 전무하다.
- 이번 개발계획(안)에는 기후·기술·인구 등 빠르게 변화하는 도시 패러다임을 유연하게 담아내는 데 주안점을 뒀다. 용산국제업무지구 개발이 완료되면 14.6만 명의 고용, 연간 32.6조 원의 생산 유발이 기대되며, 서울뿐 아니라 대한민국 국가 경쟁력을 견인하는 구심점 역할을 할 것으로 기대된다.

<용산국제업무지구 개발 4대 핵심전략>

- ① 용도와 기능이 어우러진 ‘융복합 국제업무도시’ ② 자연과 보행 중심의 ‘입체보행 녹지도시’
- ③ 서울형 탄소중심도시의 시작 ‘스마트 에코도시’ ④ 시민·세계인의 활력이 모이는 ‘동행감성도시’

<모든 생활 도보권 내 가능한 ‘콤팩트시티’... 최대 용적률 1,700%, 100층 내외 랜드마크>

- 먼저 업무, 주거, 여가문화 등 생활에 필요한 모든 활동과 이동을 한 건물 또는 도보권 내에서 해결할 수 있는 ‘콤팩트시티(Compact City)’를 구현한다.

- 구역의 주된 용도에 따라 ▲국제업무 ▲업무복합 ▲업무지원, 3개 존 (Zone)으로 구분하되 국제업무지구의 실질적 성장을 견인할 ‘국제업무존’은 기존 용도지역 제3종일반주거에서 ‘중심상업지역’으로 상향, 최대 용적률 1,700%까지 부여해 고밀복합개발을 유도할 계획이다.

 - 개발지구 한가운데 위치한 ‘국제업무존’에는 100층 내외 랜드마크가 들어서며 중심부(국제업무존)에서 업무복합·업무지원존으로 갈수록 건축물이 차츰 낮아져, 기존에 형성돼 있는 주변 도시와 스카이라인이 자연스레 어우러지게끔 배치한다.
 - 특히 ‘국제업무존’은 획지를 분양받은 민간이 창의혁신 디자인을 제안하면 도시혁신구역 또는 특별건축구역으로 지정, 최대용적률 1,700%까지 고밀개발 가능하도록 시가 적극 지원할 계획이다.
 - 그밖에 업무복합·업무지원존은 ‘일반상업지역’ 등으로 용도지역 상향, 전체 사업지구 평균 용적률 900% 수준이 되도록 계획했다.

- 또 기반시설부터 개별 건축물 공사까지 장기간 소요되는 대규모 프로젝트인 만큼 단계적인 개발이 가능하게끔 격자형 도로망과 방사형 공원녹지 체계를 계획했으며, 용도에 얽매이지 않고 창의적으로 복합개발 할 수 있도록 유연한 토지이용계획도 마련됐다.

- ‘국제업무존(88,557 m^2)’에는 금융 및 ICT기업 수요에 대응할 수 있는 프라임급 오피스(Prime Office)와 함께 마이스(MICE), 호텔, 광역환승센터 등을 조성하고 랜드마크 최상층에는 서울을 한눈에 담을 수 있는 전망시설·어트랙션 등 복합놀이공간도 계획했다.
- 가장 넓은 면적을 차지하는 ‘업무복합존(104,905 m^2)’에는 용산전자상가, 현대R&D센터와 연계한 인공지능·빅데이터 등 업무 및 기업지원시설이 입주해 서울의 신산업 경쟁력을 선도할 예정이며
- ‘업무지원존(95,239 m^2)’은 국제업무·업무복합존의 배후지로서, 주거·교육·문화 등 지원시설이 들어서 국제업무지구의 원활유역할을 하게 된다.

<지하부터 공중까지, 순환형선형녹지 등 사업 부지면적 100% 수준의 ‘입체적 녹지’ 확보>

- 지하부터 지상, 공중에 이르기까지 공간 전체를 입체적으로 활용하여 사업 부지면적(49.5만 m^2) 100% 수준에 해당하는 녹지를 확보한다.
 - 구역면적의 20%는 ‘도시계획시설’로 공원·녹지를 확보하고 30%는 민간의 공개공지 등을 활용해 ‘개방형 녹지’로, 나머지 50% 내외는 ‘건물 테라스나 옥상·벽면녹화’ 등으로 확보한다는 구상이다.
- 지상공원 등 평면 녹지뿐 아니라 ▲공중녹지(그린스퀘어) ▲순환형녹지(그린커브) ▲선형녹지(그린코리더) 등 수직·수평 녹지를 폭넓게 확보, 용산공원~한강공원~노들섬으로 이어지는 녹지보행축을 완성한다는 계획이다.
 - 용산역 남측 선로상부에 조성되는 8만 m^2 대규모 ‘공중녹지(그린스퀘어)’는 한강공원~용산역을 직선으로 연결하는 입체공원이자 용산국제업무지구를 대표하는 상징적 공간이 될 예정이며,

- 폭 40m · 연장 1km에 이르는 U자형 ‘순환형 녹지(그린커브)’는 국제업무지구 내 어디서나 사통팔달 접근할 수 있는 개방형 녹지로 조성되고, ‘선형녹지(그린코리더)’는 주변 시가지와 용산국제업무지구를 이어주는 보행 · 통행축 기능을 하게 된다.

<업무지구 대중교통수단분담률 70% 목표, 지역단위 친환경인증 ‘서울형LEED’ 최초 도입>

- 환경 · 교통분야 최첨단 기술을 도입, 서울이 2050년 탄소중립도시로 거듭나는 데 중추적 역할을 할 ‘탄소 배출 제로(0)지구’로 운영한다.
- 스마트교통수단 도입, 용산역發 공항철도 신설 등 첨단 대중교통 인프라 확충으로 용산지역 대중교통수단분담률을 현재 57%에서 70%까지 끌어올리는 한편 교통혼잡특별관리구역 지정 등 선제적 수요관리를 통해 발생교통량을 절반 수준으로 줄인다는 계획이다.
- 그밖에 공유교통 · 자율주행셔틀 · 도심항공교통(UAM) 등 친환경 신교통수단을 도입하고 용산국제업무지구 내 내연기관차량 운행 단계적 제한, 전기차 충전인프라 확충 등으로 교통수단에서 비롯되는 탄소 배출을 대폭 줄여 나간다.
- 용산국제업무지구는 서울시가 추진 중인 ‘제로에너지건축(ZEB) 계획’보다 한발 앞선 에너지 자립 목표를 설정기로 했다. 2035년 ZEB 2등급, 2050년에 ZEB 1등급 달성이 목표다.
- ‘녹색건축물 제2차 조성계획(2022)’에 따라 2035년 민간건축물 ZEB ‘3등급’을 목표로 두고 있다.

- 또 기존에 건물 단위로 해왔던 인증이 아니라 ‘지역 단위’로 친환경 인증하는 ‘서울형 LEED’를 최초 적용하여 에너지 자립도시 실현하고, 자동화·최첨단 ‘스마트 물류체계’도 구축한다.

<서울형 LEED>

- 건물 단위 평가인증을 넘어 서울의 특성에 적합한 지역단위 도시개발 친환경·저탄소 평가인증체계

<LEED(Leadership in Energy and environmental Design)>

- 美 그린빌딩위원회(US Green Building Council)가 1989년 개발한 친환경·저탄소 건축물 평가인증제
- 4단계 인증 : 플래티넘(80점 이상), 골드(60점 이상), 실버(50점 이상), 일반(Certified)

<업무복합존 45층에 1.1km 스카이트레일, 랜드마크 최고층 전망대, 강변북로 뚝개공원도>

- 용산국제업무지구에 살거나 일하는 시민에겐 편리하고 쾌적한 삶을, 외부에서 찾아온 방문자에게는 매력적인 경험과 휴식을 선사한다.
- 업무복합존 건축물 고층부(45층)에 편리한 이동을 돕고 서울 시내 파노라믹 조망을 제공하는 ‘스카이트레일(보행전망교)’을 도입하고, 100층에 이르는 국제업무존 랜드마크 최고층에는 전망대·공중정원 등을 조성한다.
- 국제업무존 저층부에는 콘서트홀, 아트뮤지엄, 복합문화도서관 등을 배치해 공연·전시·체험을 즐길 수 있는 (가칭)서울아트밴드를 계획했으며, 중심부에는 국제설계공모를 통해 뉴욕 허드슨야드의 ‘베슬(Vessel)’과 같은 상징 조형물을 설치해 명소화 한다.

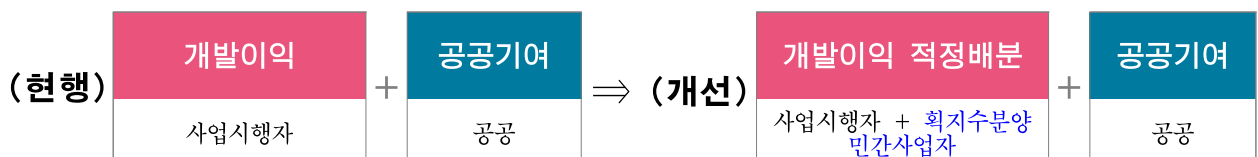
<서울아트밴드> 국제업무용지 저층부 포디움에 공연+전시+미술+도서시설 조성

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| - 실내 공연장 : 1~2천석 | - 서울아트뮤지엄 : 전시 15,000㎡ |
| - 유명 미술분관 : 1,000~3,000㎡ | - 복합문화도서관 : 연면적 3,300㎡, 열람석 800석 |

- 물과 녹지를 활용해 활력과 낭만이 흐르는 도시 경관도 연출한다. 무악재에서 용산을 지나 한강으로 흘러들었던 ‘만초천’ 물길의 흐름을 이어받아 수공간을 만들고, 용산국제업무지구에서 한강공원·노들섬까지 걸어서 이동할 수 있도록 강변북로 상부 덮개공원을 조성한다.
- 또 국제업무존 중앙에 위치한 축구장 약 11개 규모(약 8만 m^2)의 ‘공중녹지(그린스퀘어)’에는 야외공연장이 들어설 예정이다.

<안정적 추진, 혁신개발 위해 ‘도시혁신구역 또는 특별건축구역’ 추진… '30년 초 입주 예정>

- 용산국제업무지구는 안정적인 사업 추진과 혁신적인 개발을 유도하기 위해 용도지역을 단계적으로 상향, 사업시행자와 획지를 개발하는 민간사업자 모두에게 인센티브를 제공한다.
- 1단계로 사업시행(예정)자인 ‘코레일·SH공사’가 도로·공원 등 기반시설과 부지를 조성해 민간에 공급, 2단계에서는 도시혁신구역을 지정(국토계획법, '24.1.9. 본회의 통과) 하거나 토지를 분양받은 ‘민간사업자’가 창의혁신 디자인을 제안하면 최대 용적률 1,700%까지 고밀개발 할 수 있도록 지원할 계획이다.



- 서울시는 올해 상반기 중으로 도시개발구역 지정, 개발계획을 고시하고 내년 실시계획인가를 거쳐 2028년까지 기반시설 조성을 마무리하는 것을 목표로 사업 추진에 들어간다.

<용산국제업무지구 도시개발사업 추진일정>

- 2024년 상반기 구역지정 및 개발계획 고시(서울시)
- 2025년 상반기 실시계획인가(서울시)
- 2025년 하반기 기반시설 공사 및 토지공급 착수
- 2028년 기반시설 준공
- 2029년 획지별 건축공사 착공

- 시는 용산국제업무지구의 체계적 운영과 관리를 위해 ‘(가칭)용산국제업무지구 타운매니지먼트’를 설립해 국·내외 우수 기업, 국제기구 등 유치를 위한 홍보에도 들어갈 계획이다.
- ‘타운매니지먼트’는 국제업무지구 내 공공영역을 통합 관리·운영하는 조직으로, 스카이트레일·문화시설 등 도시 인프라 유지보수와 이벤트 기획·마케팅 등 용산국제업무지구 브랜드 가치를 높이고 운영의 지속가능성을 확보하는 역할을 하게 될 예정이다.
- 특히 사업의 공익성을 담보하기 위해 공공기관인 코레일·SH공사를 사업시행(예정)자로 선정, 도로·공원·문화시설·주차장 등 충분한 기반시설을 조성토록 했으며 과도한 개발이익이 사업자에게 주어지지 않고 공공에 적절히 배분되게끔 유도한다.
- 아울러 서울시는 용산국제업무지구 주변부의 혁신적인 민간 투자·개발 제안도 열어두고 도시 전반의 혁신을 이끌어 가기 위한 다각적인 행정지원도 해나갈 계획이다.

□ 오세훈 서울시장은 “입지·잠재력 등 모든 면에서 가능성이 무한한 땅임에도 불구하고 그간 개발 기회를 얻지 못했던 ‘용산’이 이번 계획(안) 확정으로 혁신개발의 신호탄을 쏘아 올리게 됐다”며 “국제 비즈니스 허브이자 지속가능한 도시의 미래상을 담아낼 ‘용산국제업무지구’가 구도심 대규모 융복합 및 고밀개발의 ‘글로벌 스탠다드’가 되도록 모든 행정 역량과 자원을 집중하겠다”고 말했다.

붙임1. 용산국제업무지구 도시개발사업 주요현황

2. 용산국제업무지구 조감도 및 투시도

※ 담당부서 연락처

담당부서		담당자		연락처
서울특별시	공공개발사업담당관	공공개발사업담당관	강 성 필	2133-9435
		용산입체도시추진팀장	장 승 권	2133-9436
		담당자	전 정 훈	2133-9437
		담당자	김 수 현	2133-9439
한국철도공사	스마트역세권사업단	스마트역세권사업단장	강 정 철	3149-3771
		개발계획부장	김 욱 중	3149-3772
		차장	정 재 하	3149-3862
SH공사	개발사업처	개발사업처장	이 상 협	3410-7540
		용산사업부장	윤 성 환	3410-7565
		차장	정 유 경	3410-7566

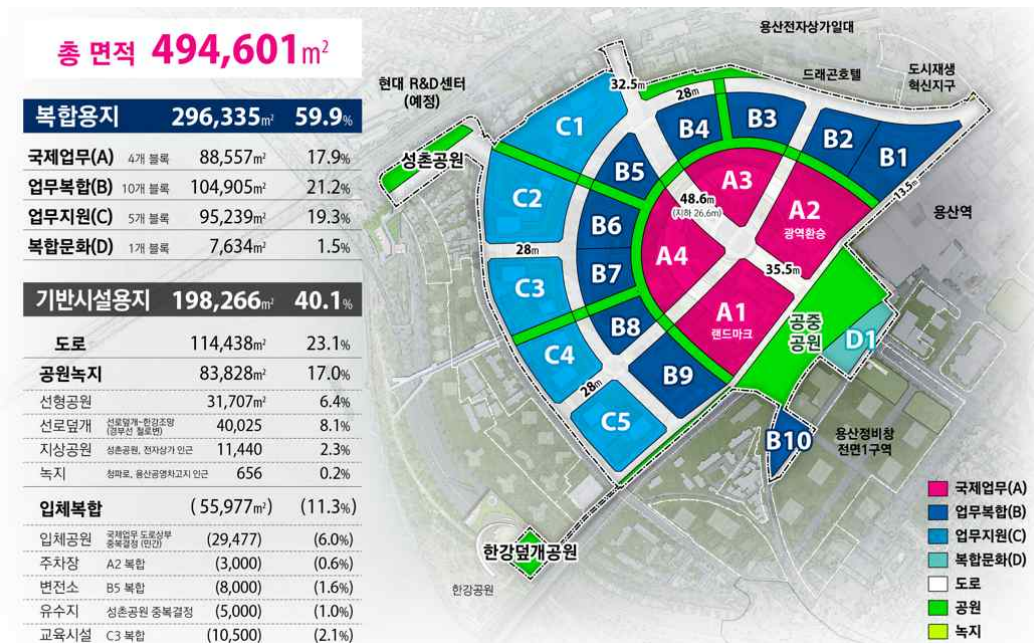
□ 사업개요

- 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1 일대
- 면 적 : 약 495천㎡
- 사업방식 : 도시개발사업(수용·사용방식)
- 용도지역
 - 3종일반주거 → 준주거, 일반·중심상업
- 시 행 자 : 코레일, SH공사(지분율 7:3)
 - 토지소유 : 코레일 73%, 국토부 등 27%
- 개발방식 : 공공 기반시설 先투자→ 민간 개별필지 개발(서부이촌동 제외)



□ 추진경위

- '10.04. 도시개발구역지정 및 개발계획수립 고시 (서울시)
- '13.10. 도시개발구역지정 **해제** 고시 (서울시)
 - (해제사유) 사업자 자금력 부족(자기자본 3.8%), '08년 국제금융위기, 통합개발 등
- '21. 5. 용산국제업무지구 공동사업시행 실시협약 체결(코레일-SH)
- '22. 7. 용산국제업무지구 개발 가이드라인 대외발표(市)
 - (4대 목표) 융복합국제도시, 녹지생태도시, 입체교통도시, 스마트 도시
- '22. 8.~ MP단(Master Planner, '23.4월~) 및 실무협의체(서울시-코레일-SH공사) 운영을 통해 세부 개발계획(안) 마련



조 감 도



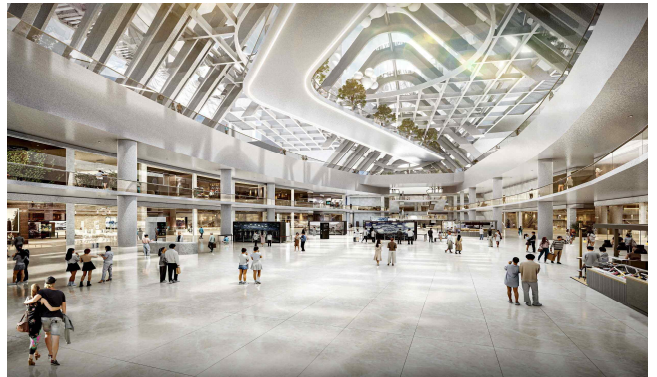
한강에서 바라본 전경



동부이촌동에서 바라본 전경



용산역에서 바라본 용산게이트웨이



용산게이트웨이 지하 보행문화공간

투 시 도



용산역에서 바라본 그린스퀘어



서부이촌동에서 바라본 그린코리더



업무지원존에서 바라본 스카이트레일



한강변에서 바라본 국제업무지구